

Sygnatura akt XIIC 2235/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2021r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący sędzia Hanna Ratajczak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 17 listopada 2021r

sprawy z powództwa M. M., B. M.

przeciwko (...) **sp. z (...) z siedzibą w P.**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 124.553,91zł (sto dwadzieścia cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt trzy zł 91/100) w tym:

- 43.452zł (czterdzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt dwa zł) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 października 2019r do dnia zapłaty z tytułu utraty wartości nieruchomości

- 81.101,91zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy sto jeden zł 91/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 8 września 2020r do dnia zapłaty tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną budynku

2. W pozostałej części co do roszczenia odsetkowego powództwo oddala

3. Kosztami postępowania w całości obciąża pozwanego pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu

/-/ Hanna Ratajczak

Sygn. akt XII C 2235/18

UZASADNIENIE

Pozwem z 31 grudnia 2018 roku (k.1-16 oraz pismami k.90-104v i 695-696) powodowie M. M. i B. M., reprezentowani przez adwokata, wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w P. kwoty 124.553,91 zł wraz z odsetkami od 22 lutego 2014 roku (od 1 stycznia 2016 roku ustawowymi odsetkami za opóźnienie), w tym 43.452,00 zł tytułem ubytku wartości ich nieruchomości oraz 81.101,91 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazano, że powodowie w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powodowie wyjaśnili, że na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. ich nieruchomość została objęta strefą wewnętrzną, a więc strefą narażoną na oddziaływanie przedsięwzięcia, jakim jest lotnisko P. – Ł. w P.. Powołując się na art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, podali, iż dochodzą od pozwanego odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z niej poprzez wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Dalej wskazali, iż utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało

konieczność znoszenia uciążliwości, w szczególności immisji w postaci hałasu. W sprawie zachodzi zatem związek przyczynowy pomiędzy powstaniem szkody a wprowadzeniem (...). W konsekwencji doprowadziło to do ubytku wartości nieruchomości powodów oraz konieczności poczynienia nakładów na wygłuszenie budynku.

W odpowiedzi na pozew (k.47-73 oraz pismem k.715-718) pozwany (...) sp. z o.o. w P., reprezentowany przez radcę prawnego, wniósł o oddalenie powództwa w całości (również w zakresie rozszerzonym) oraz o zasądzenie od powodów zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej. Strona powodowa nie wykazała zaś, że nieruchomości położone na jego terenie są postrzegane jako mniej atrakcyjne od innych. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania poprawiło dotychczasową sytuację, gwarantując dodatkową ochronę dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska, a jedyną zmianą w sferze praw i obowiązków właścicieli nieruchomości, która zaistniała w związku z wprowadzeniem obszaru było pozbawienie tych osób uprawnienia do żądania zaniechania emisji hałasu. Po stronie powodów nie powstała szkoda. Przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania strona powodowa nie formułowała zarazem żądań odszkodowawczych, a faktyczny sposób korzystania przez nią z nieruchomości nie uległ od tego czasu zmianie. Największy rozwój lotniska przypadł przy tym na lata 90. ubiegłego wieku oraz pierwszą dekadę XXI wieku. Pozwany podjął zarazem liczne działania ograniczające poziom hałasu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Wskazał, że nie zgadza się ze stanowiskiem, wedle którego odszkodowanie należy się niezależnie od poniesienia nakładów. W ocenie pozwanego, uznanie roszczenia doprowadzi do bezpodstawnego wzbogacenia po stronie powodów, bowiem spadek wartości zawiera już w sobie ewentualne koszty adaptacji akustycznej budynku. Z ostrożności jako datę wymagalności roszczenia wskazał datę wyrokowania, ewentualnie datę doręczenia opinii biegłego. Zaznaczył jednocześnie, że odsetki za okres poprzedzający 8 lipca 2015 roku uległy przedawnieniu.

Do chwili zamknięcia rozprawy strony nie zmieniły zajętych stanowisk procesowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. M. i B. M. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Nieruchomość gruntowa składa się z jednej działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 904 m², która zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (oznaczonym jako 32), w zabudowie wolnostojącej, do dwóch kondygnacji nadziemnych, niepodpiwniczonym, o pow. użytkowej 266,41 m².

Przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na dzień 28 lutego 2012 roku działka nr (...) zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z częścią usługową.

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku na obszarze, na którym jest położona szacowana nieruchomość, obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T.. Zgodnie ze studium uchwalonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 roku przedmiotowy teren położony w P. przy ul. (...), działka nr (...) oznaczony jest jako M.4 - tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności.

Nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej (...).

Dowód: zaświadczenie Marszałka Województwa (...) z 17.02.2014 r. (k.18), mapa ewidencyjna (k.19-20), treść księgi wieczystej (k.22-23), zaświadczenie Urzędu Rejonowego z 4.12.1991 r. (k.29), inwentaryzacja urządzeń podziemnych (k.30), wypis z rejestru gruntów (k.330), wypis z kartoteki budynków (k.331).

(...) sp. z o.o. w P. prowadzi działalność gospodarczą, m.in. w zakresie transportu lotniczego.

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców (k.76-85,116-120v).

Regularne krajowe przewozy lotnicze z lotniska P. Ł. uruchomione zostały w roku 1921. W późniejszym okresie, w szczególności w latach 1931-1938 postępowała rozbudowa cywilnej części lotniska. W trakcie II wojny światowej lotnisko użytkowane było przede wszystkim na cele wojskowe. Po 1945 roku następował powolny rozwój lotniska. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne. W dniu 11 lipca 1997 roku podpisano porozumienie w sprawie utworzenia spółki działającej pod firmą (...) sp. z o.o., której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. Dalszy rozwój lotniska przypadła na początek dwudziestego pierwszego wieku (m.in. w 2001 roku oddano do użytku dwa terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową), systematycznie rozwijano również siatkę regularnych połączeń. Istotne przyspieszenie rozwoju lotniska nastąpiło wraz z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, od którego to momentu rozszerzano połączenia z szeregiem miast europejskich. W dniu 28 lutego 2011 roku (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. im. H. W.”. Po roku 2011, przy wsparciu funduszy europejskich, prowadzono dalszą rozbudowę terminala pasażerskiego, rozbudowę płaszczyzn lotniskowych, budowę nowej sortowni bagażu. Opisany wyżej rozwój lotniska skutkował wzrostem operacji lotniczych. Lotnisko cywilne P. - Ł. jest aktualnie własnością (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.. Udziałowcami przedsiębiorstwa są Miasto P., Przedsiębiorstwo (...) oraz Województwo (...).

Okoliczność bezsporna.

W związku z brakiem możliwości zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska, w dniu 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie zewnętrznej:

a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

Natomiast w strefie wewnętrznej:

a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Natomiast w strefie wewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

W uchwale wskazano, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

W zakres działań podjętych przez (...) sp. z o.o. w P., a związanych z wprowadzeniem (...) wchodzi wprowadzenie równoważności ilości operacji dziennych i nocnych, a także wprowadzenie limitów operacyjnych.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 roku.

Okoliczność bezsporna.

Pismem z 12 lutego 2014 roku, doręczonym 14 lutego 2014 roku, powodowie domagali się od pozwanego zapłaty 300.000,00 zł tytułem spadku wartości ich nieruchomości oraz 200.000,00 zł tytułem nakładów na zapewnienie standardów akustycznych. Zakreślili termin na zapłatę do 21 lutego 2014 roku.

Dowód: zgłoszenie roszczenia z 12.02.2014 r. (k.21-21v).

Następnie wnioskiem z 26 lutego 2014 roku, doręczonym 27 lutego 2014 roku, zawezwali pozwanego do próby ugodowej w zakresie powyższego żądania.

Posiedzenie w dniu 1 lipca 2014 roku w sprawie o sygn. akt (...) nie doprowadziło do zawarcia ugody pomiędzy stronami.

Dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (k.24-27), protokół posiedzenia (k.28).

Utrata wartości nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów w związku z jej położeniem na obszarze (...) wynosi 43.452 zł.

Dowód: opinia pisemna z 3.10.2019 r. biegłego sądowego R. D. (k.139-174), opinia pisemna uzupełniająca z 9.12.2019 r. biegłego sądowego R. D. (k.230-237), opinia pisemna uzupełniająca z 9.02.2020 r. biegłego sądowego R. D. (k.281-283).

Budynek powodów spełnia wymogi Polskiej Normy PN-B- (...) - 3:1999 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach” z zakresu izolacyjności akustycznej, dla izolacyjności akustycznej określonej przed utworzeniem (...).

Budynek powodów nie spełnia wymogów Polskiej Normy PN-B- (...) -3:2015-10 Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach - Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych” z zakresu izolacyjności akustycznej, dla izolacyjności akustycznej określonej po utworzeniu (...), dla wartości poziomu miarodajnego wyznaczonego dla stanu aktualnego (2019 roku).

Budynek powodów nie spełnia wymogów Polskiej Normy PN-B- (...) -3:2015-10 Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach - Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych” z zakresu izolacyjności akustycznej, dla izolacyjności akustycznej określonej po utworzeniu (...), dla wartości poziomu miarodajnego wyznaczonego dla docelowej działalności portu lotniczego.

Zalecono wymianę okien w pomieszczeniach chronionych oraz zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych poprzez dobudowanie od wewnętrznej strony płyty GK na profilu metalowym CW50 z wypełnieniem wełną mineralną o gęstości ok. 50 kg/m.

Dowód: opinia łączna (część akustyczna) biegłego sądowego W. P. (k.370-411), opinia pisemna uzupełniająca biegłego sądowego W. P. (k.538-542,587-591), wyjaśnienia do opinii biegłego sądowego W. P. (k.723).

Wartość nakładów na nieruchomość powodów w związku z wprowadzeniem strefy (...) wynosi 81.101,91 zł brutto, w tym: wymiana stolarki okiennej – 36.279,12 zł, poprawa izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych – 8.790,89 zł, wykonanie instalacji wentylacyjnej mechanicznej – 22.674,84 zł, roboty przygotowawcze i wykończeniowe – 13.357,06 zł.

Dowód: opinia łączna (wysokość nakładów) biegłego sądowego Z. B. (k.413-465), opinia uzupełniająca biegłego sądowego Z. B. (k.525-531,568-572), wyjaśnienia do opinii biegłego sądowego Z. B. (k.693).

Przedstawiony stan faktyczny w istotnej części był bezsporny, dodatkowo znajdował odzwierciedlenie w szeregu dokumentów urzędowych oraz prywatnych i ich kopii. Wiarygodność tych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania, a i sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Spór w zasadniczej części koncentrował się wokół zagadnienia, czy w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania powodowie jako właściciele nieruchomości odnieśli szkodę przejawiającą się w spadku jej wartości, a jeśli tak, to czy i w jakim zakresie winna ona być zrekompensowana przez pozwanego. Ponadto konieczne w sprawie okazało się ustalenie, czy powodowie zobowiązani są do poniesienia nakładów na zapewnienie odpowiedniego standardu akustycznego w należącej do nich nieruchomości. Ustalenie istnienia szkody w zakresie objętym roszczeniem wymagało zatem wiedzy specjalistycznej i z tej przyczyny, w trybie art. 278 k.p.c., dopuszczony został dowód z opinii biegłych z dziedziny akustyki i budownictwa na powyższe okoliczności.

Biegły sądowy R. D., posiadający wieloletnie doświadczenie zawodowe, w sposób rzeczowy i przekonujący w sporządzonych na zlecenie sądu opiniach przedstawił wyniki swoich badań oraz należycie je umotywował. Biegły, sporządzając opinię, wykorzystał dane transakcyjne dotyczące nieruchomości położonych na obszarze obrębów geodezyjnych miasta P. oraz P.. Z przeprowadzonej analizy porównawczej dla całej badanej populacji wynikało, że ceny nieruchomości usytuowanych w strefie wewnętrznej, czy też zewnętrznej (...) były niższe niż w przypadku nieruchomości usytuowanych poza (...). Biegły poddał przy tym analizie następujące cechy różnicujące nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi: lokalizację szczegółową, otoczenie i sąsiedztwo, stan techniczny budynku, standard budynku, powierzchnię budynku, powierzchnię działki, zagospodarowanie nieruchomości, dostępność komunikacyjną, ograniczenia mogące mieć wpływ na cenę nieruchomości, usytuowanie nieruchomości względem (...). W ten sposób wyodrębniono główne cechy rynkowe kształtujące ceny na analizowanym rynku nieruchomości oraz te o niewielkiej istotności statystycznej. Przeprowadzone przez biegłego prace badawcze potwierdziły, iż lokalny rynek nieruchomości zareagował na fakt utworzenia (...) i obciążenie nieruchomości hałasem emitowanym przez ruch lotniczy związany z (...) im. (...) w P..

W opinii łącznej dotyczącej ustalenia wartości nakładów biegli Z. B. i W. P. wyjaśnili, że uwzględniając założenia wynikające z norm PN-B- (...) -3:1999 oraz normy PN-B- (...) -3 dokonali wyliczenia według najbardziej niekorzystnej ½ godziny pory nocnej opierając się na punktach pomiarowych najbardziej zbliżonych do nieruchomości powodów. Mając na uwadze powyższe, ustalając wartość nakładów koniecznych do poniesienia przez powodów celem dostosowania budynku do wymagań akustycznych, sąd oparł się na wyliczeniach złożonych w tej opinii.

Postanowieniem z 4 czerwca 2020 roku (k.341) oddalono wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości.

Postanowieniem z 7 października 2021 roku (k.723) oddalono wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innych biegłych z dziedziny akustyki i budownictwa na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. uznając, że zmierza on jedynie do przedłużenia postępowania. Na tej samej podstawie oddalono wniosek o zobowiązanie biegłego do przedłożenia wyliczeń hałasu na rok 2020 roku.

Zasadniczą przesłankę przeprowadzenia dodatkowej lub uzupełniającej opinii nie może stanowić samo niezadowolenie strony z przeprowadzonego badania. Wyłącznie dostrzeżenie w przeprowadzonej dotychczas ekspertyzie istotnych luk, błędów czy sprzeczności we wnioskowaniu, niejasności nie poddających się weryfikacji skutkować powinno powołaniem kolejnego biegłego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2002 roku w sprawie II CKN 639/99, Legalis nr 53777; wyrok Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2017 roku w sprawie III UK 41/16, Legalis nr 1559996). Sporządzona przez R. D. (rzecoznawcę majątkowego, wieloletniego biegłego sądowego) opinia, podlegała ocenie w myśl reguł zakreślonych w art. 233 § 1 k.p.c. Dokonując ustaleń w tym zakresie sąd opierał się zatem na wszechstronnym rozważeniu zebranego w sprawie materiału dowodowego, samodzielnie oceniając wiarygodność i moc dowodów. Sąd nie jest bowiem związany opinią biegłego i powinien ją ocenić na równi z innymi środkami dowodowymi w ramach swobodnej oceny dowodów. Rozstrzygając w tym zakresie sąd kontroluje zatem wnioski i wywody opinii, a także zeznania biegłego pod kątem postrzegania ich zgodności z zasadami logiki, poziomu wiedzy biegłego, sposobu motywowania stanowiska, podstaw opinii (powoływania się na piśmiennictwo i inne źródła, stosowania konkretnych metod badawczych). W opracowanej przez biegłego metodzie wyceny spadku wartości nieruchomości sąd nie dostrzegł naruszeń ustawy o gospodarce nieruchomościami, nadto sama opinia poddawana się krytycznej analizie. Podkreślić zarazem należy, że biegły posiada uprawnienia legitymujące do wydawania opinii z zakresu budownictwa. Istotnym jest, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, iż opinia biegłego okazała się niekorzystna dla strony nie oznacza, że jest ona niekompletna, czy wadliwa. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów pozwanego, składając przed sądem opinie uzupełniające.

W tożsamy sposób należy ocenić opinie biegłych sądowych Z. B. i W. P.. Biegli w opiniach uzupełniających byli w stanie, w ocenie Sądu, w sposób zupełny odnieść się do istotnych okoliczności z punktu widzenia przedmiotowej sprawy. Natomiast podnoszone ostatecznie przez pozwanego zarzuty nie odnosiły się do metodyki czy też wyliczeń przyjętych przez tych biegłych. Wobec powyższego, opinie tych biegłych uznano za kompletną, spójną i przydatną dla rozstrzygnięcia sporu. W ocenie sądu, wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej tego samego biegłego zmierzał w ten sposób jedynie do przedłużenia postępowania, zaś ewentualne kolejne opinie nie wniosłyby do sprawy żadnych nowych wiadomości, stąd wnioski dowodowe strony pozwanej w tym zakresie należało pominąć.

Ustalając stan faktyczny, sąd wziął także pod uwagę przepisy art. 229 i 230 k.p.c. i w granicach ich dyspozycji uwzględnił te okoliczności zgłoszone przez strony, które pozostawały między nimi bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W sprawie nie było sporu co do legitymacji procesowej stron. Prawo własności powodów do nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) nie było kwestionowane przez pozwanego, a na tej podstawie oparta była legitymacja czynna.

Niewątpliwa była także legitymacja bierna pozwanego, znajdująca oparcie w regulacji art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 roku poz. 799). To działalność pozwanej spółki – prowadzącej działalność gospodarczą w transporcie lotniczym - skutkowała bowiem wprowadzeniem ograniczeń, o których mowa w wymienionej ustawie.

Powodowie swoje roszczenia oparli na twierdzeniu, iż z tytułu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 roku (uchwała nr (...)) doznali szkody majątkowej, polegającej na spadku wartości należącego do nich prawa własności nieruchomości oraz obowiązku poniesienia nakładów celem zachowania standardu akustycznego.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z kolei według art. 136 ust. 2 p.o.ś., obowiązującym do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Normatywną podstawę do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania reguluje z kolei art. 135 ust. 1 p.o.ś., obligujący do ustanowienia takiego obszaru m.in. poza terenem lotniska w sytuacji, gdy z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika, że nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska. Regulacja ta stanowi zatem wyjątek od wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś. zasady, zgodnie z którą eksploatacja instalacji (w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś.) nie powinna skutkować przekroczeniem standardów jakości środowiska.

W normach zawartych w art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: (1) wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, (2) szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i (3) związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Pojęcie szkody traktować należy szeroko. Według art. 129 ust. 2 in fine p.o.ś., jako szkodę kwalifikuje się również zmniejszenie wartości nieruchomości i to z jednej strony będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści stosownego aktu prawa miejscowego tworzącego (...) (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężania granic prawa własności z art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. Szkodą będzie obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (hałas). Właściciel nieruchomości może w trybie art. 129 ust. 2 p.o.ś. żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 roku w sprawie III CZP 128/09, Legalis nr 210590 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 roku w sprawie II CSK 546/08, Legalis nr 161291). Za czynnik wpływający na ubytek wartości nieruchomości uznać należy istnienie zwiększonego (w stosunku do innych nieruchomości położonych poza strefą ograniczonego użytkowania, a jednocześnie podobnych ze względu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie) poziomu hałasu lotniczego. Za wykazane trzeba uznać, że możliwość wystąpienia zwiększonego hałasu uwzględniana jest przez potencjalnych nabywców przy dokonywaniu transakcji dotyczących nieruchomości – wpływając negatywnie na możliwą do uzyskania cenę sprzedaży, niezależnie od faktycznie emitowanego przez ruch lotniczy poziomu hałasu.

Decydujące znaczenie ma już sam fakt utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania i położenia nieruchomości w ramach strefy.

Uchwałą nr XVIII Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje w konsekwencji ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, użytkowników wieczystych oraz osoby, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Objęcie nieruchomości powodów tą uchwałą było bezsporne, nadto podlegało potwierdzeniu w opinii sądowej powołanego w sprawie biegłego. W ten natomiast sposób spełniona została jedna z trzech przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Postępowanie dowodowe doprowadziło do określenia wystąpienia szkody po stronie powodów (rozumianej jako zmniejszenie wartości posiadanego aktywu w ujęciu art. 361 § 2 k.c.) w zakresie spadku wartości ich nieruchomości. Należy podkreślić, że kwestie dotyczące istnienia szkody i w dalszej konsekwencji jej wysokości są w okolicznościach analizowanej sprawy bardzo trudne do jednoznacznego ustalenia. Na ceny transakcyjne poszczególnych nieruchomości mają wpływ bardzo różne czynniki – zarówno obiektywne, jak i subiektywne, ekonomicznie uzasadnione, jak i oderwane od uwarunkowań ekonomicznych, jak np. moda na zamieszkiwanie na danym terenie. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 roku poz. 2204) nie bez przyczyny posłużono się pojęciem szacowania wartości nieruchomości dla opisanego czynności zmierzającej do ustalenia jej wartości. Wskazano też na kryterium najbardziej prawdopodobnej ceny. Kwestia ustalenia wartości nieruchomości jest więc związana z bardzo wieloma czynnikami ocennymi. To z tego względu ustawodawca przyjął, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 u.g.n.). W tym kontekście kwestia uchwycenia zmiany wartości nieruchomości z uwagi na jeden czynnik jest zadaniem wyjątkowo trudnym do przeprowadzenia. Wszystko to nie może jednak prowadzić do wniosku o braku podstaw do zasądzenia jakiegokolwiek odszkodowania. Owe trudności dowodowe mają bowiem charakter obiektywny i nie są zawinione przez stronę powodową. Ustawodawca w art. 322 k.p.c. przewidział tego rodzaju sytuacje wskazując, że w sprawie o naprawienie szkody, jeśli sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy.

Opinie biegłego R. D. co do istnienia spadku wartości w związku przyczynowo – skutkowym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania były prawidłowe oraz przekonujące i w tym kontekście potwierdziły wystąpienie dwóch dalszych koniecznych przesłanek odpowiedzialności pozwanego. Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z jej położeniem w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska, przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 11 października 1972 roku w sprawie II PZ 288/72, Legalis nr 16593). W ocenie sądu, tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Nie sprzeciwiała się żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane było wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie niewątpliwie muszą być realizowane z poszanowaniem prawa własności innych podmiotów. Strona powodowa w niniejszym procesie domagała się jedynie realizacji uprawnień, które zostały jej przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób również pominąć faktu, że porty lotnicze – w tym także pozwany – pobierają opłaty hałasowe od przewoźników w związku z generowanym przez floty powietrzne hałasem, ich wysokość jest uzależniona od poziomu hałasu czy też godziny (pory dziennej – nocnej) udostępnienia przewoźnikowi miejsca w porcie lotniczym. Trudno uzasadnić pobieraną z tego tytułu opłatę w inny sposób aniżeli przez pryzmat kosztów poniesionych przez port lotniczy m.in. z tytułu wprowadzenia (...). Konsekwentnie zatem trudno upatrywać w działaniu powodów sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska winien uprzednio dokonać analizy finansowych skutków wynikających z tego faktu i takowe niewątpliwie zostały podjęte wobec wprowadzonych opłat za hałas.

Zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości należącej do powodów biegły określił na 43.452 zł, zatem roszczenie należało uznać za zasadne w całości.

Odnosząc się do żądania odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na rewitalizację budynku wskazać należy, że zgodnie z art. 136 ust. 3 p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Podnieść trzeba, że roszczenie o nakłady przysługuje także wówczas, jeżeli powodowie ich nie dokonali. Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 roku w sprawie III CZP 68/01, *Legalis* nr 51112; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 roku w sprawie I ACa 2/08, *M. Prawn.* 2010/12/692).

Podkreślenia wymaga fakt, że szkoda w majątku powodów przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 roku, tj. w dniu 28 lutego 2012 roku. W związku z powyższym, ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne, jaki ten budynek winien spełniać, uwzględniono stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały. W związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego powodów w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P. mogą oni domagać się zapewnienia należytego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej przez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Jak ustalił biegły równoważny poziom dźwięku dziennego i nocnego przekracza dopuszczalne wskaźniki przewidziane Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę 81.101,91 zł.

W konsekwencji zgłoszone roszczenie z tytułu nakładów rewitalizacyjnych uznać należało za uzasadnione w całości.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 p.o.ś. z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity (niebędący terminem przedawnienia) którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 2008 roku w sprawie II CSK 216/08, Legalis nr 552663). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązkanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem.

Powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie pismem z 12 lutego 2014 roku, a następnie zawezwali go do próby ugodowej. Wskazuje to, iż przed upływem terminu określonego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. pozwany miał świadomość obowiązku zaspokojenia wszelkich roszczeń powodów wynikających z położenia ich nieruchomości na terenie (...) oraz emisji hałasu lotniczego.

W oparciu o powyższe w pkt 1 wyroku zasądzono od pozwanego na rzecz powodów kwotę 124.553,91 zł w tym:

- 43.452 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 października 2019 r do dnia zapłaty z tytułu utraty wartości nieruchomości
- 81.101,91zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 8 września 2020 r do dnia zapłaty tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną budynku.

W zakresie roszczenia odsetkowego uwzględnienia wymagały regulacje z art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c. W pierwszej kolejności przywołać należało argumenty przemawiające za dopuszczalnością – co do zasady - zasądzenia odsetek z tytułu opóźnienia w realizacji świadczenia głównego zgłoszonego w tej sprawie. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne po wezwaniu dłużnika do zapłaty (art. 455 k.c.). Zgodnie zarazem z uchwałą Sądu Najwyższego z 8 listopada 2019 roku w sprawie III CZP 32/19, Legalis nr 2246813, zasądzenie odszkodowania za szkodę określoną w art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 roku poz. 1396 ze zm.) według cen z dnia jego ustalenia nie wyłącza przyznania odsetek za opóźnienie od dnia powstania stanu opóźnienia. Zdaniem sądu, brak jednak było podstaw do uznania, aby stan takiego opóźnienia powstał od dnia następnego po zgłoszeniu pozwanemu roszczenia na etapie przedsądowym tj. 14 lutego 2014 roku Sąd uwzględnił bowiem, że sprecyzowanie kwoty roszczenia nastąpiło dopiero w toku przedmiotowego postępowania. Opinia biegłego sądowego określająca spadek wartości nieruchomości doręczona została pozwanemu 22 października 2019 roku, a opinia budowlana dotycząca nakładów akustycznych 7 września 2020 roku Należało zatem przyjąć, że odsetki od żądanych kwot były zasadne od dnia następującego po doręczeniu tych opinii.

W ten sposób, żądanie w zakresie odsetek podlegało oddaleniu w pozostałym zakresie, o czym orzeczono w punkcie 2 wyroku.

W pkt 3 wyroku kosztami postępowania w całości obciążono pozwanego pozostawiając szczegółowe ich rozliczenie referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 k.p.c.).

Sędzia Hanna Ratajczak